



# 財務分析觀點下所產生之新租賃會計準則 — IFRS 16 承租人會計簡介

租賃是企業常用來取得資產使用權的考量方式之一。據統計全球上市公司從事租賃交易有 85% 屬營業租賃，須將其調整至資產負債表才能真實評估企業財務狀況。新頒布國際財務報導準則 (International Financial Reporting Standards) 16 – 租賃 (以下簡稱 IFRS 16) 規定，承租人會計採取單一租賃會計模式，預期將使重大使用租賃交易產業之財務資訊能夠透明。本文介紹 IFRS 16，期使企業瞭解新租賃會計規定及早因應。

梅元貞、江景清 (安侯建業聯合會計師事務所會計師、全球人壽保險股份有限公司會計處資深協理)

## 壹、前言

2016 年 1 月，國際會計準則委員會 (International Accounting Standards Board, 以下簡稱 IASB) 發布了 IFRS 16，實現了長久以來 IASB 欲將所有租賃均在承租人資產負債表呈現的目標。所有因業務需要而承租主要資產的企業，例如，需要租賃飛機之航空業，或是

普遍需要租用商業空間之零售物流業，均預期會受到重大影響。也許有人會問，為何需要改變？此新準則之發布，主要係因 IASB 認為有不少重度使用租賃之大企業，其租賃交易實質上應具有融資或是具有長期承諾性質，但卻在與出租人合約安排上，藉由其對營業租賃與融資租賃間條件劃分之知識來迴避掉原來可能需要認列

租賃資產及租賃負債之結果。目前在國際實務上，財務分析師往往需將此種租賃費用還原為財務租賃之表達後才進行分析，也因此造成財務報表在租賃會計上可能產生可比較性降低之疑慮。IASB 考量租賃為商業上常見之交易類型，應增加租賃會計之透明度，因此將承租人會計調整為單一會計模式，以遏止承租人實務上欲將

租賃交易表外化之意圖。至於出租人部分，由於目前準則之遵行上並無重大不適切，如調整可能造成遵循成本超過其效益，因此，IFRS 16 對於出租人部分幾乎與現行國際會計準則（International Accounting Standards）17－租賃（以下簡稱 IAS 17）相同。基於 IFRS 16 係對承租人有重大影響，本文僅簡介 IFRS 16 有關承租人之會計處理。

## 貳、辨認是否屬租賃合約

相較於 IAS 17 下企業並不需要特別判斷所簽訂租賃合約之性質，IFRS 16 則要求企業必須判斷合約性質，並提供一套系統性的辨識指引，以協助企業判斷何謂租賃。僅經過判斷條件後之合約方屬租賃合約，此類合約也才會依 IFRS 16 規範進行會計處理。值得注意的是，IFRS 16 之辨識規則可能會使部分原先於 IAS 17 下屬租賃合約性質者於 IFRS 16 生效後被排除於租賃合約定義之外，而被歸屬於服務合約性質。針對此類服務合約，企業係於發生支出時認列為費用，

而非如本文後述，會有需要認列資產及負債之情形。IFRS 16 所提出之租賃合約標準包括：一、需具有可辨認之資產；二、企業是否在使用資產期間能夠藉由使用資產以獲取幾乎所有經濟效益之權利；三、企業是否具有主導使用之權利。

舉例而言，現行購買電力的合約可能係以營業租賃之方式呈現，但 IFRS 16 後，由於電力並非屬於可辨認資產形式，故會被歸類為非租賃合約。又例如，如果有一項形式上為承租車輛以運送貨物之合約，惟車輛派遣及替換之權利都在出租人，此時承租人究竟是承租哪一特定車輛並非明確可辨認的，因此將無法構成可辨認資產之條件，這樣的合約也會被歸類為非租賃合約。企業是否能於資產使用期間藉由使用資產以獲取幾乎所有經濟效益之評估，係同時與企業對可辨認資產之控制、在保障出租人之前提下使用資產所產生之經濟效益以及對於主導資產使用之權利，三者之評估上均有密切關聯。主導資產使用之權利則牽涉對於資產使用方式及目的（how and for what purpose）

之攸關決策權，此點評估的是對於該資產 4W1H（what, when, where, whether 及 how much）的改變是否具有決策權，例如：

- － What：公司是否具有可以改變該資產產出什麼之權利。
- － When：公司是否具有可以改變該資產何時產出之權利。
- － Where：公司是否具有可以改變該資產於何處產出之權利。
- － Whether：公司是否具有可以改變該資產是否需要產出之權利。
- － How much：公司是否具有可以改變該資產產出多少之權利。

而如資產使用方式及目的在合約約定上已有預先決定之範圍，則需考量公司是否對於該資產有營運權。

總之，由於 IFRS 16 要求企業必須明確辨認租賃合約之性質，故企業於租賃會計處理上，勢必增加對於合約約定之交易條件判斷。

## 參、單一租賃會計模式

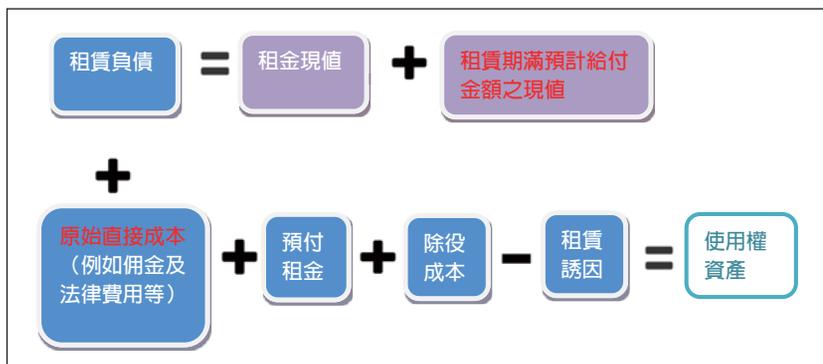
IFRS 16 對於承租人之租賃會計係採單一會計模式（12

# 論述》會計 · 審核

個月內短期租約或低價值<sup>1</sup>租賃合約除外，以下稱豁免合約），亦即承租人不必要像過去的會計準則，需判斷租賃交易係屬營業租賃抑或是融資租賃，而是一律須將未來之租賃給付現值折現後分別認列使用權資產（right of use assets）及租賃負債。租賃負債之原始衡量概念係將各期未來租金給付折現並加計租賃期滿預計給付金額之現值（例如承租人有保證殘值給付義務或合理確定會行使之優惠承購權）。須注意的是，於計算各期租金時，不得含有非租賃組成部分（例如維護費），此部分需直接費用化。而在決定折現值之期間選擇上，原則為租期，但如租約附有租賃人之續約選擇權並合理預期會續約時，則期間應擴及至展期後之期末；如租約附有承租人提前終止合約選擇權，惟承租人評估合理預期不會提前終止時，折現期間仍會回歸租期。至於提前終止權如歸屬於出租人，則承租人可免予考慮，直接以租期作為折現期間。

另在折現率方面，是與目前 IAS 17 維持相同規定，須使用租賃合約之隱含利率，如承

附圖 租賃負債與使用權資產組成示意圖



資料來源：作者自行繪製。

租人無法得知此利率，則係以承租人之增額借款利率來折現。

使用權資產之決定則包含前述租賃負債再加計租賃之原始直接成本、預付租金、除役成本，並減除所收取之租賃誘因。由前述說明可知，對於承租人而言，未來進行租賃交易，除前述豁免合約外，均使企業同時增加資產及負債。而在後續衡量上，租賃負債係以有效利息法在前述所決定之期間內逐年調整減少。至於使用權資產，除如租賃標的屬投資性不動產且其會計政策係採公允價值法，或係租賃廠房及設備且企業選擇對於所有廠房及設備均採重評價法，可能會使使用權資產以公允價值評價外，在大部分的狀況下，使用權資產是適用 IAS 16 之折舊衡量，且

通常結論會是以直線法進行折舊。此外，使用權資產亦適用 IAS 36 之減損評估規定。

茲以附圖彙整說明租賃負債與使用權資產於認列時之組成概念。

以下再以範例解釋 IFRS 16 與 IAS 17 原營業租賃下承租人之會計處理比較。

承租人 Y 與出租人 L 簽訂了 5 年之房租租約，租期自 1/1 開始，Y 於每年年底支付租金 155 元，租期期滿無其他給付，Y 的增額借款利率為 5.9%，假設無其他直接費用、無預付租金、無除役成本且無收取租賃誘因。Y 基於每年租金 155 元，以增額借款利率計算 5 年之年金現值為 655 元，此即為租賃負債，依 IFRS 16 之會計處理，Y 在第一年記錄以下分錄：

單位：新臺幣元

IFRS 16	借	貸
(租約開始時)		
使用權資產	655	
租賃負債		655
(年底提列使用權資產折舊)		
折舊 (655/5 年)	131	
使用權資產		131
(年底給付租金時之帳務處理)		
利息費用 (655*5.9%)	39	
租賃負債 (155-39)	116	
現金		155

如 Y 仍依 IAS 17 則僅單純認列租金費用：

單位：新臺幣元

IAS 17 營業租賃	借	貸
租金費用	155	
現金		155

由以上範例可知，租賃交易於 IFRS 16 下之會計處理會較為複雜，且會將未來租金折現值表達於資產負債表上，而與原準則所列如屬營業租賃時可單純認列費用不同。

#### 肆、財務報表表達及財務比率影響

IFRS 16 要求承租人將原本之營業租賃調整於資產負債表表達的結果，將使企業資產及負債同時增加。而在費用方面，如以分析單一合約基礎進行分析，不若原本 IAS 17 每年

產生固定之租金費用，IFRS 16 下之租賃，將會產生租賃前期公司負擔較重費用，後期則減少之不公平現象，亦即前高後低 (front-loaded) 的費用型態。此乃因為 IFRS 16 之費用影響係透過使用權攤銷及利息費用二者合計之結果，在租賃負債採用有效利息法計算下，因租賃負債逐年隨租金支付遞減，每期認列之利息費用會逐年下降，以前例來分析，Y 第一年認列利息費用 39 元，到了第二年利息費用將降為 32 元 (〔原始認列金額 655 元－第

一年還本 116 元〕× 增額借款利率 5.9%)。綜合損益表之表達亦有不同，租金費用將分別透過使用權折舊與租賃負債產生之利息費用分別在綜合損益表上表達，利息費用會被列為財務成本性質。現金流量表也會有影響。支付租賃負債之金額會被列為來自融資活動之現金流出，而非以往概念上營業租賃之現金會被含在來自營業活動之現金流量中。

在財務比率方面，由於資產負債之增加，一些公司重要之財務比率均受到影響，例如資產週轉率及負債權益比 (D/E ratio) 等。公司亦需思考對內之管理報表及對外借款合同是否因此受到影響。

#### 伍、生效日及過渡性規定

IFRS 16 預計在 2019 年 1 月 1 日生效，我國是否同步接軌則待金融監督管理委員會認可後公布。另由於 IFRS 16 連租賃合約都重新定義，為避免公司負擔過重，IFRS 16 亦有提供過渡性之實務權宜作法 (practical expedient)。企業於轉換 IFRS 16 時，可以決定：



- 對所有有效之租賃合約重新依 IFRS 16 新租賃合約定義檢視並作相對應之會計處理；或
- 採取實務權宜作法，無需重新檢視轉換日前之租賃合約是否符合新定義，一律視為符合，亦無需重新檢視轉換日前是否有非租賃合約但於 IFRS 16 下符合新定義之情形。

而針對轉換 IFRS 16 時之財務影響，企業可選擇完全追溯或採取修正式的追溯方式（modified retrospective approach）。修正式之追溯方式係企業無需重編比較期間之財務報告，而將影響數調整於轉換日期初之保留盈餘。在計算影響數時，企業可以逐項在個別租賃合約之基礎上，以

下列兩種方式衡量使用權資產：

- 以 IFRS 16 自始適用之情形來衡量（但使用增額借款利率）。
- 約當於帳列租賃負債之金額（需調整預付或應付租金）。在營業租賃上，修正式追

溯方式亦給予實務權宜措施。例如，企業可以對於所有類似之租賃合約組合使用單一折現率。

## 陸、結語

IFRS 16 是一套全新思維且影響重大之會計準則，儘管 IASB 主席 Hans Hoogervorst 在其 *Shining the light on leases* 之文章中認為，IFRS 16 之實施並不會因此使租賃業在競爭環境中被淘汰，雖然缺少了原來可以提供之財務美化的效果，但是租賃交易可以避免企業承擔所有權風險之效益仍然存在，雖然他也認為 IFRS 16 之實施並不會影響公司之信用評等狀況，因為信用分析師早就會在財務分析時把表外重大之營業租賃加回後才進行財務分析。不過，我們仍難以預料 IFRS 16 實際導入至台灣經濟環境時，是否會如 Hans Hoogervorst 所分析之結論，此點仍有待主管機關進行評估、統計及研究。

無論是否確定新租賃會計準則確實會於 2019 年上路，將

受影響之重大產業，如航空業、運輸船舶業、大量需要租用空間之零售流通業及其他業等，均應開始評估其影響，包括是否有針對目前進行且至 2019 年仍有效之租賃合約採取實務簡便措施、檢視租賃資料是否足夠、是否有系統資源可以計算租賃資產及負債、對外債務合約及對內重要績效指標（Key performance indicators ,KPIs）之財務比率是否會受到影響、過渡性規定該如何適用等，均有賴良好之準備始能降低會計轉換而衍生之衝擊。

## 註釋

1. 依 IFRS 16 BC100，IASB 於 2015 年為達成有關豁免交易之決議時，係考慮如標的資產於全新時之價值不高於美金 5,000 元之租賃。

## 參考文獻

1. KPMG, First Impressions: IFRS 16 Leases
2. Hans Hoogervorst, *Shining the Light on Leases*, IFAC Global Knowledge Gateway, 22 March 2016❖